

Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl.ing.arh.
TRGOVAČKI SUD U PAZINU;
Broj: 4-Su 15/16
19.SIJEČNJA 2016.
Krležina 27 Pula

E-mail:bozana.rozman@pu.t-com.hr
Tel: 052 391 512 i 098 290 525



PRCJEMBENI ELABORAT
Nekretnina: ZEMLJIŠTE I ZGRADE
na k.č. zgr.978/3, k.o. PULA, Bezenghijeva 1, PULA

Naručitelj: ULJANIK BRODOGRADILIŠTE d.d. u stečaju, Pula, Flaciusova 1
Vlasnik: ULJANIK BRODOGRADILIŠTE d.d. u stečaju. Pula, Flaciusova 1
Svrha procjene: UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZA POTREBE STEČAJNOG POSTUPKA
Procjenitelj: BOŽANA ROZMAN, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak i procjenitelj

Elaborat: PR 13/19

Izradila:
Stalni sudski vještak i procjenitelj
TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU
Broj: 4- Su 15/16-2
19.01.2016.
Božana Rozman, dipl.ing.arh.

U Puli, 29.11.2019.

Sadržaj:

- 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU**
- 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA**
- 3. ZADATAK**
- 4. REZULTATI OČEVIDA**
- 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE**
- 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**
- 8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**
- 9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**
- 10. IZRAČUN**
- 11. ZAKLJUČAK**

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4-Su 15/16-2

Pazin, 19. siječnja 2016.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15), a u svezi s odredbom članka 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 19. siječnja 2016. godine donijela

RJEŠENJE

I. Dipl. ing. arh. BOŽANA ROZMAN, iz Pule, Krležina 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 19. siječnja 2016. godine, imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Dipl. ing. arh. Božana Rozman podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva. Uz zamolbu imenovana je priložila životopis, dokaz uplate sudske pristojbe, domovnicu, preslike dokaza o zdravstvenoj sposobnosti, diplome, potvrde o radnom iskustvu, police osiguranja, uvjerenje o nekažnjavanju, očitovanje HDSVIP Zagreb o proširenju djelatnosti te preslike rješenja Županijskog suda u Puli, Trgovačkog suda u Rijeci i Trgovačkog suda u Pazinu (za period djelovanja suda do 31.12.2010.). Iz priloženih rješenja vidljivo je da je Božana Rozman još od 2002. godine imenovana stalnim sudskim vještakom, nakon čega je ista ponovno imenovana za područja nadležnosti navedenih sudova.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da je imenovana već do sada obavljala posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te Trgovačkog suda u Rijeci, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjeka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Dipl. ing. arh. Božana Rozman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 66/12, 143/13)

Propisi o vrednovanju

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15)	
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)	

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu grada Pule (Sl. nov. Grada Pule 1/19)

Prostorni plan uređenja Grada Pule (PPUG), Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-
pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni
tekst, 20/18-pročišćeni tekst, 1/19

Generalni urbanistički plana Grada Pule (GUP), Sl. nov. Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-
pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-
pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19.

Propisi iz zemalja članica EU

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**

3. ZADATAK

Naručitelj procjemenog elaborata je ULJANIK BRODOGRADILIŠTE d.d. U STEČAJU, Pula, Flaciusova 1 (u daljnjem tekstu Naručitelj). Vlasnik procjenjivanih nekretnina čija se vrijednost procjenjuje u ovom elaboratu je ULJANIK BRODOGRADILIŠTE d.d. U STEČAJU, Pula, Flaciusova 1 (u daljnjem tekstu Društvo). Nekretnine se nalaze u blizini prostora povijesne jezgre ULJANIK Brodogradilišta koja je i prema prostornim planovima luka posebne namjene – brodogradilište. Lokacija na kojoj su procjenjivane nekretnine nalazi se jugoistočno od povijesne jezgre Uljanika. Dvije lokacije dijeli gradska prometnica, a neposredno su povezane pješačkim mostom. Predmetna lokacija prema odredbama prostornog plana ima kulturnu namjenu (D7) i javni parking i garaža. Lokacija se nalazi u Puli u Bezengijevoj 1, na k.č.br.zgr.978/3, k.o. Pula. Na tu katastarsku česticu na kojoj su procjenjivane nekretnine: zgrada menze i garaže pristupa se preko puno veće k.č.zgr.978/1, k.o. Pula, koja je u vlasništvu Naručitelja. Zadatak je izrada procjemenog elaborata s procjenom vrijednosti zgrada i dvorišta. Svrha procjemenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe stečajnog postupka.

Dan vrednovanja ujedno je i dan kakvoće, a to je 29.11.2019.

Kod procjene su korišteni podatci o nekretninama dobiveni od Naručitelja i predstavnika Društva.

Procjena je rađena analitički, a u ovom elaboratu je i rezime te procjene.

U strukturi nekretnina je:

- građevinsko zemljište,
- priključci, komunalni doprinos i vodni doprinos i
- građevine.

Oprema u građevinama nije predmet ove procjene.

Grad Pula je najveći grad Istarske županije, koji leži na jugozapadnom području Istarskog poluotoka, u dobro zaštićenom zaljevu. Ima blagu toplu i vlažnu klimu. Nalazi se na skoro ravnom terenu na 30 m.n.v. Ima 57.000 stanovnika, a sa širom okolicom cca 105.000 stanovnika. Ima tradicionalno razvijeno vinarstvo, ribarstvo, brodogradnju i turizam.

Pula i predmetne nekretnina povezana je direktno željezničkom prugom sa Slovenijom i dalje. U neposrednoj blizini je autocesta Istarski ipsilon i Zračna luka Pula koji Grad povezuju s ostalim dijelom Hrvatske i Evrope. Na zapadu grada smještena je prostrana luka u obliku potkovice. Na istoku i jugu luke nalazi se luka posebne namjene ULJANIK. Jugoistočno od brodogradilišta je predmetna lokacija koju od brodogradilišta dijeli samo gradska prometnica. Na lokaciji je dvorište i zgrade koji su u vlasništvu Društva. Teren je skoro ravan. Nalazi se u blizini samog centra Pule.

Urbanističkim planovima, Prostornim planom uređenja Grada Pule (PPUG), Službene novine Grada Pule br.12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18-pročišćeni tekst, 1/19 i Generalnim

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

urbanističkim planom Grada Pule (GUP), Sl. nov. Grada Pule br.5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, određena je namjena predmetne lokacije i građevine na njoj, a to je parkiralište (javna garaža) i kulturna zgrada. (uz još neke prateće djelatnosti). Okolno zemljište osim za brodogradilište ima mješovitu, stambenu, te javnu i društvene namjenu.

Komunalni doprinos

Jednom stečena prava koja su pribavljena plaćanjem komunalnog doprinosa ili (za starije građevine samim postojanjem građevine postoji materijalno pravo na komunalne usluge) se ne gube niti se njihova vrijednost umanjuje zbog starenja, jer su komunalna poduzeća ili druga tijela lokalne samouprave i drugi kojima je plaćanje izvršeno dužni održavati komunalije u ispravnom stanju i istog kapaciteta. Ukoliko bi vlasnik uz dozvolu o uklanjanju uklonio neku građevinu, može bez plaćanja novog komunalnog doprinosa izgraditi novu građevinu istog bruto volumena.

Cijena komunalnog doprinosa u **drugoj zoni** u kojoj se nalaze procijenjena građevina određena je Odlukom o komunalnom doprinosu grada Pule (Sl. nov. Grada Pule 1/19).

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određena je po 1 m³ građevine za pojedine zone, a ovisno o namjeni građevine. Odluka o komunalnom doprinosu grada Pule

Vodni doprinos

Vodni doprinos plaća se prema Uredbi o visini vodnog doprinosa koju je donijela Vlada Republike Hrvatske (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19).

Za vodni doprinos vrijedi isti princip kao kod komunalnog doprinosa. Za postojeće legalno izgrađene građevine, što znači da za njih postoji građevinska dozvola ili su te građevine postojale i prije 1968. godine, za što postoji dokaz (snimak u katastru), smatra se da imaju pravo na opskrbu vodom, koje je adekvatno onom materijalnom pravu koje bi vlasnik građevine imao da je sada platio vodni doprinos po sadašnjoj cijeni (na dan procjene - 29.11.2019.). To pravo je trajno.

Na procjenjivanoj lokaciji koja obuhvaća k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula nalazi se zemljište ukupne površine upisane u izvatku kopije posjedovnog lista 1.112 m².

Procijenjeno je zemljište površine 1.112 m². Procjena je rađena analitički, na osnovi fizičkih veličina, a ovaj prikaz je rezime te procjene. Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnina.

Sve procijenjene vrijednosti izražene su i fiksne su u EUR-ima, sa odnosom na dan vrednovanja **29.11.2019. 1 EUR = 7,434357 kn.**

Zaokruženo u kunama prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINA:
1.770.000,00 kn ili 238.083,80 EUR

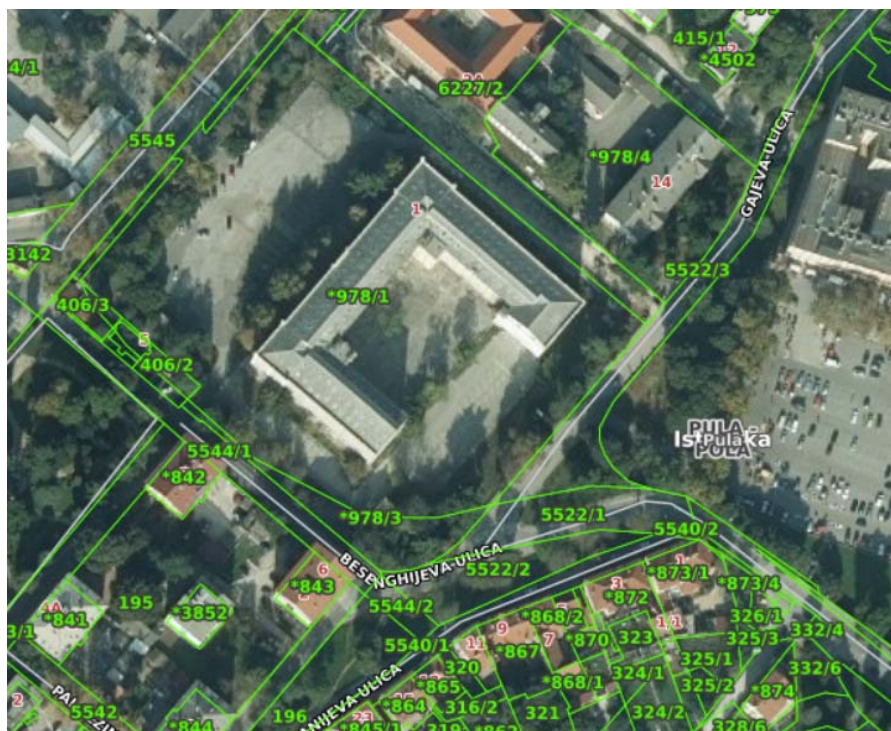
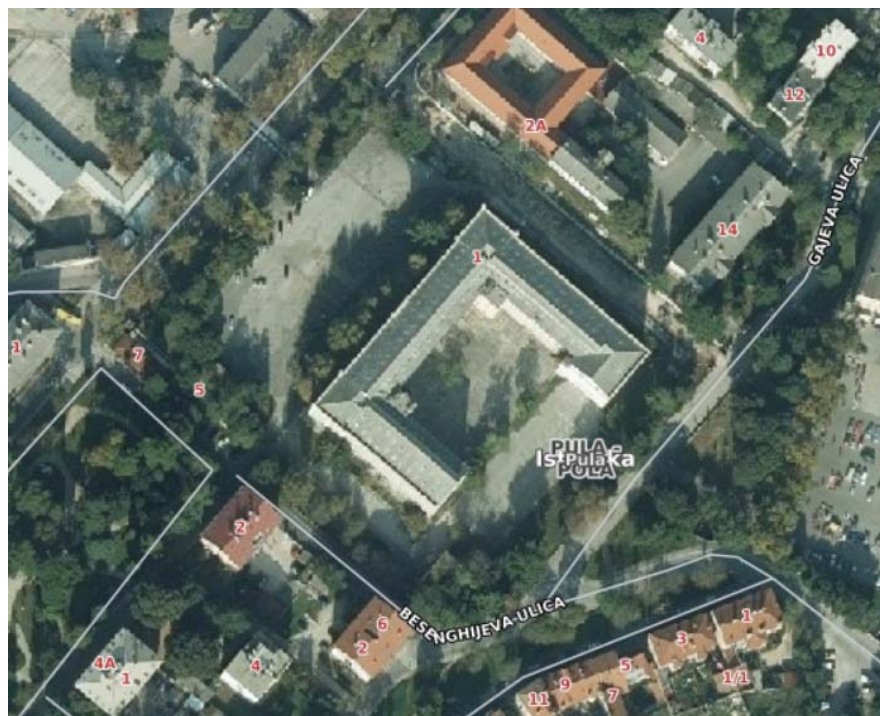
Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

4. REZULTATI OČEVIDA

Očevid je izvršen 29.11.2019. godine; na dan vrednovanja i dan kakvoće. Tada su snimljene i slijedeće fotografije.



Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.10.2019. 00:33

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12221/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 20333

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

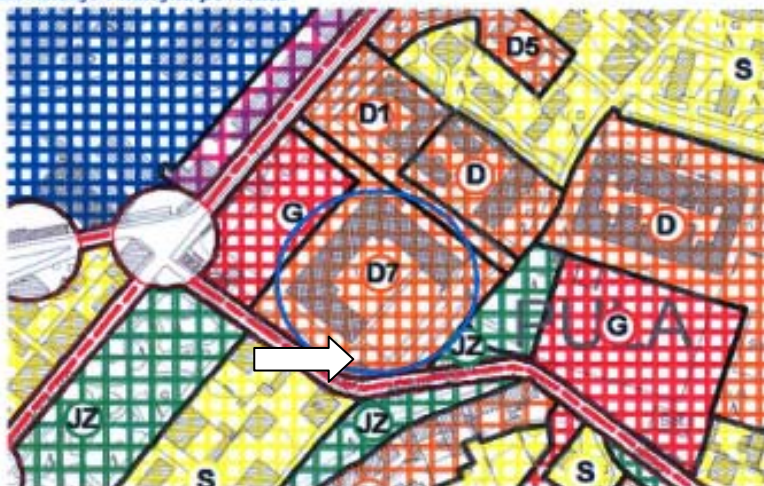
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	978/3 ZGR.	NEPLODNO			1112	Pripis iz uložka 5406
		UKUPNO:			1112	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 53/10000 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - KORISNIK JE: BRODOGRADILIŠTE I TVORNICI DIZEL MOTORA "ULJANIK", PULA	
2.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-4025/15 Usljed prijenosa nekretnine prenosi se i sljedeći upis: Zaprimljeno 20.05.2014. broj Z-5044/14 Zabilježuje se odbijen prijedlog ULJANIK Brodogradilište d.d., Pula, Flaciusova 1, OIB: 21764428190 za uknjižbu prava vlasništva na k.č. br. zgr. 978/3, a temeljem Potvrde izdane od Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. R3-4383/2000 od 13. ožujka 2000. godine, Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi imovinsko pravnih odnosa od 19. ožujka 2001. godine, grafičkog priloga naziva Podjela zemljišta i građevina između društava Uljanika, Uvjerjenja izdanog od strane Centra za restrukturiranje i prodaju Klasa. 943-01/11-02/463, Urbroj: 360-03-03/01-2014-8 od 17. veljače 2014. godine.	
2.	Suvlasnički dio: 8536/10000 ULJANIK BRODOGRADILIŠTE D.D., OIB: 21764428190, PULA, FLACIUSOVA 1	
2.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-4025/15 Usljed prijenosa nekretnine prenosi se i sljedeći upis: Zaprimljeno 20.05.2014. broj Z-5044/14 Zabilježuje se odbijen prijedlog ULJANIK Brodogradilište d.d., Pula, Flaciusova 1, OIB: 21764428190 za uknjižbu prava vlasništva na k.č. br. zgr. 978/3, a temeljem Potvrde izdane od Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. R3-4383/2000 od 13. ožujka 2000. godine, Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi imovinsko pravnih odnosa od 19. ožujka 2001. godine, grafičkog priloga naziva Podjela zemljišta i građevina između društava Uljanika, Uvjerjenja izdanog od strane Centra za restrukturiranje i prodaju Klasa. 943-01/11-02/463, Urbroj: 360-03-03/01-2014-8 od 17. veljače 2014. godine.	
2.2	Zaprimljeno 24.05.2019.g. pod brojem Z-7925/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 10 ST-34/2019-27 OD 16.05.2019, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka pred Trgovačkim sudom u Pazinu, pod posl.br. St-34/2019.	
3.	Suvlasnički dio: 1324/10000 ULJANIK STROJOGRADNJA D.D., OIB: 36934697422, PULA, FLACIUSOVA 1	

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
 na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Generelni urbanistički plan Grada Pule ("Službene novine" br. 9/14)
 Korištenje i namjena površina



Prostori/površine za razvoj i uređenje
 Razvoj i uređenje naselja

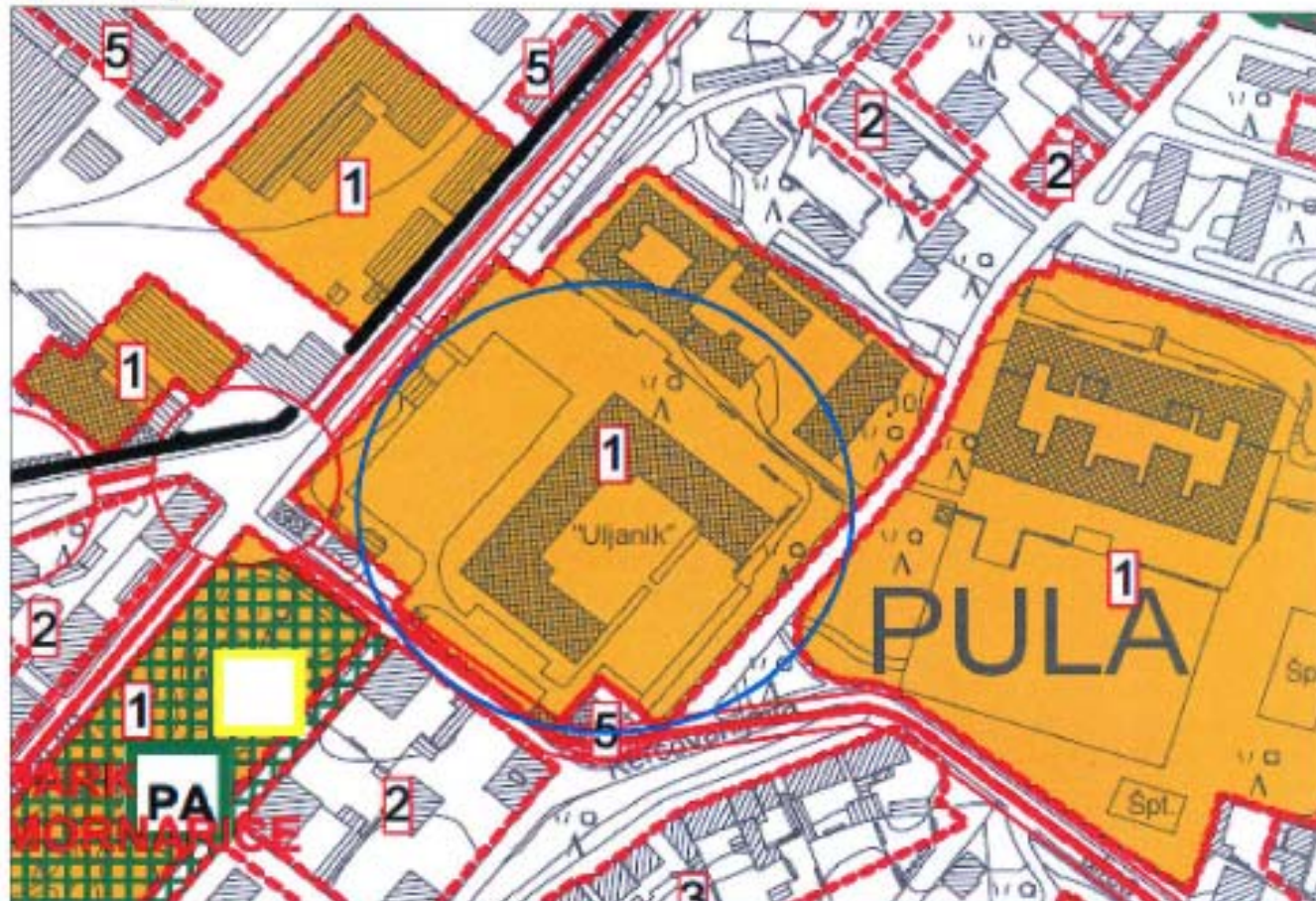
- Stambena namjena**
 stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
- Mješovita namjena**
 mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M
- Javna i društvena namjena**
 opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3,
 predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6,
 kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9

Promet



Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
 na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Uvjeti korištenja



Područja posebnih uvjeta korištenja

Graditeljsko naslijeđe

Valorizacija i tretman

Kategorija

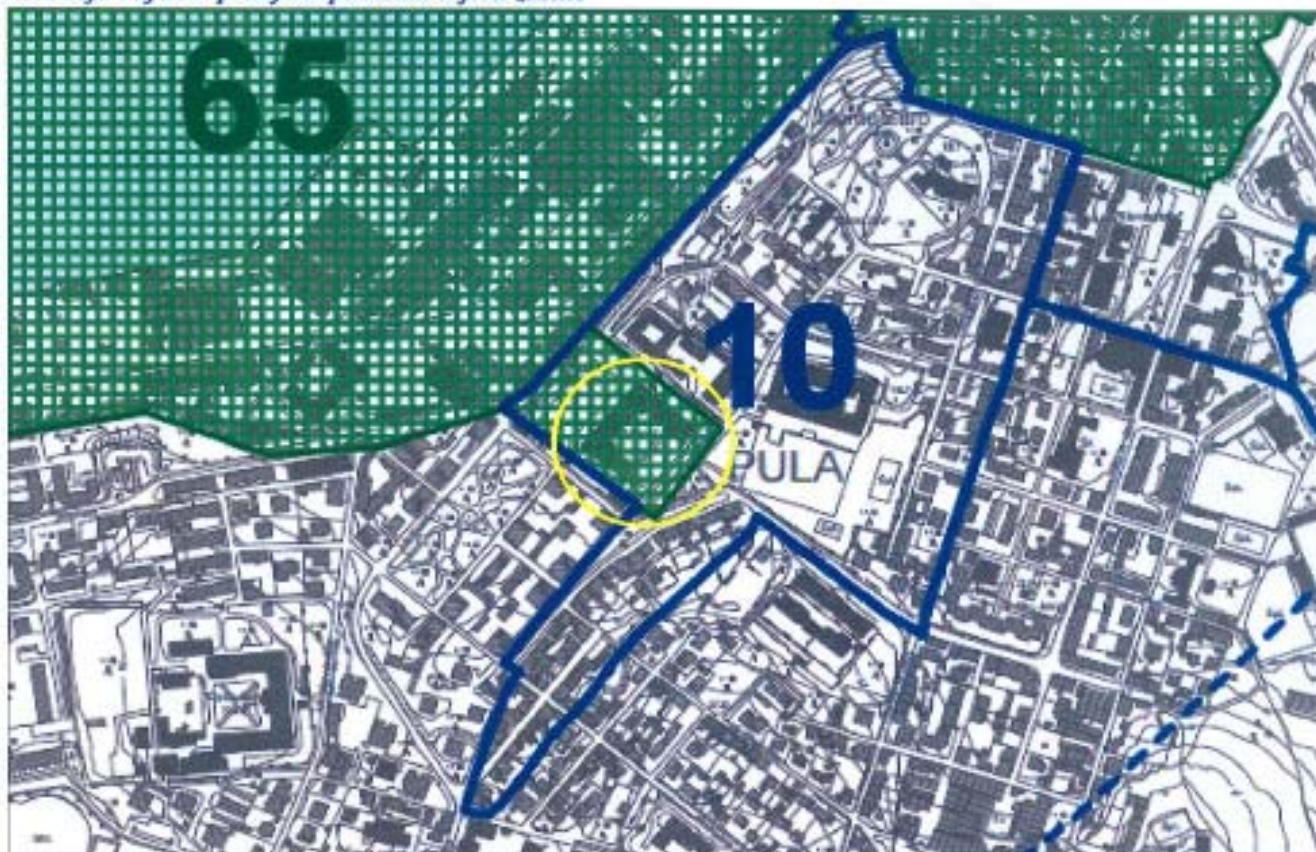
SKUPINA "A"	KATEGORIJA "A"	GRAĐEVINE ILI SKLOPOVI GRAĐEVINA IZUZETNE SPOMENIČKE VRIJEDNOSTI ŠIREG DRŽAVNOG I MEĐUNARODNOG ZNAČAJA. APSOLUTNO OČUVANJE I OBRNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADE I KONZERVATORSKIH NAČELA. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRAĐEVINE.
	KATEGORIJA "1"	GRAĐEVINE ILI SKLOPOVI GRAĐEVINA IZUZETNE SPOMENIČKE VRIJEDNOSTI ŠIREG REGIONALNOG I DRŽAVNOG ZNAČAJA. APSOLUTNO OČUVANJE I OBRNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADE I KONZERVATORSKIH NAČELA. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRAĐEVINE.
	KATEGORIJA "2"	GRAĐEVINE ILI SKLOPOVI GRAĐEVINA VISOKE SPOMENIČKE VRIJEDNOSTI ŠIREG GRADSKOG I REGIONALNOG ZNAČAJA. OČUVANJE I OBRNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADE VRAĆANJEM GRAĐEVINA ILI DIELOVA GRAĐEVINA U IZVORNO STANJE. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRAĐEVINE.
SKUPINA "B"	KATEGORIJA "3"	GRAĐEVINE ILI SKLOPOVI GRAĐEVINA AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI GRADSKOG ZNAČAJA. STRUKTURA I TIPOLOŠKA OSNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADE S MOGUĆOŠĆU STIŽANJA VRAĆANJA GRAĐEVINA ILI DIELOVA GRAĐEVINA U IZVORNO STANJE. OČUVANJE IZVORNIH ELEMENATA PROČELJA S MOGUĆOŠĆIMA ADAPTACIJE. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO POJEDINI NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRAĐEVINI. NA GRAĐEVINAMA OVE KATEGORIJE MOGUĆE JE PREDBUĐIVANJE OBIH ARHITEKTONSKIH ELEMENATA I DIELOVA, KOJI NE PREDSTAVLJAJU BITNE DETERMINANTE NJIHOVOG OBLIKOVANJA U ODNOSU NA VRIJEDNE NASTAVAKA.
	KATEGORIJA "4"	GRAĐEVINE ILI SKLOPOVI GRAĐEVINA SKROMNE AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI GRADSKOG ZNAČAJA. IZMJENA ARHITEKTONSKE STRUKTURE I POJEDINI ELEMENATA KONSTRUKCIJE UZ OČUVANJE IZVORNIH ELEMENATA PROČELJA. NA TIM JE GRAĐEVINAMA MOGUĆE PREDBUĐIVATI SVE ONE ARHITEKTONSKE ELEMENTE, KAKO U OBLIKOVANJU PROČELJA TANO U VOLUMENU ZGRADE, KOJI NE PREDSTAVLJAJU BITNE DETERMINANTE NJIHOVOG OBLIKOVANJA U ODNOSU NA VRIJEDNE NASTAVAKA.
	KATEGORIJA "5"	GRAĐEVINE ILI SKLOPOVI GRAĐEVINA SKROMNE ARHITEKTONSKE VRIJEDNOSTI. DOZVOLJENA POTPUNA IZMJENA POJEDINI ELEMENATA KONSTRUKCIJE I PROČELJA. DOZVOLJENO RUŠENJE.








Graditeljsko - arhitektsko naslijeđe

	Arhitektsko područje
	Arhitektski pojedinačni objekti - kompleksi
	Utrve
	Arhitektski detalji i historijske građevine
	Zabavna područja
	Kulturno dobro od lokalnog značaja
	Prijedlog zaštite
	Integracije u kontekst graditeljskog naslijeđa
	Konzervatorske podloge

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
 na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Područja i djelovi primjene planskih mjera zaštite

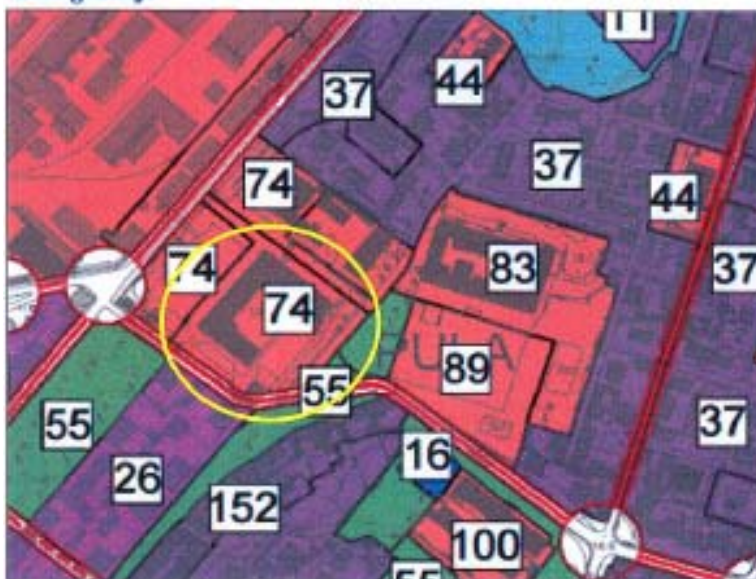


Područja i djelovi primjene planskih mjera zaštite	
	Obuhvat izrade novog prostornog plana UPU
	Obuhvat izrade novog prostornog plana OPJ
	Obuhvat važećeg prostornog plana uređenja (UPU/OPJ/DPJ)
Sanacija	
	Oštećeni prirodni krajoloz
	Oštećena gradska cjelina
	Oštećeno tlo erozijom - bitolozka
	Sanacija eksploatacijskog pojasa

Obuhvat izrade novog prostornog plana UPU	
2	Karšiole
3	Sjeverno pulsko priobalje
4	Šijana
5	Monte ghio
7	Monvidal-Kaštanjer
8	Gregovica
9	Stari grad
10	Monte zaro

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
 na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula

Način gradnje



Uvjeti i način gradnje	
	A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jkt.)
	B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (3-6 jkt.)
	C - polupogradske i ugrađene građevine malih gabarita
	D - stambene građevine
	E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
	F - polupogradske i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
	G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita

Oblici korištenja



Oblici korištenja	
	POSTOJEĆE IZGRADENE ZONE održavanje, rekonstrukcija ili ukidanje postojećih građevina, uz obvezu usklađenja s uvjetima i načinom gradnje (UDV - DA)
	POSTOJEĆE IZGRADENE ZONE održavanje, rekonstrukcija ili ukidanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinom gradnje (UDV - NE)
	ZONE PLANIRANE IZGRADNJE gradnja preostalih novih građevina (NG)

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

OPIS

ZEMLJIŠTE

Kompletna parcela procjenjivanih nekretnina nalazi se na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula. Zemljište ima površinu 1.112 m². je ravno; nepravilnog oblika. To zemljište je predmet ove procjene. Planski status: Izvor podataka: Službene web stranice Grada Pule, Urbanistički planovi, Prostorni plan uređenja Grada Pule (PPUG), Službene novine Grada Pule br.12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18-pročišćeni tekst, 1/19 i Generalni urbanistički plan Grada Pule (GUP), Sl. nov. Grada Pule br.5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, određena je namjena predmetne lokacije i građevine na njoj, Zemljište se nalazi unutar granice građevinskog područja, a namjena zemljišta je javna; društvena, detaljnije kulturna (D7) Okolno zemljište osim za brodogradilište ima mješovitu, stambenu, te javnu i društvene namjenu.

Važeći planovi:

Prostorni plan uređenja Grada Pule (PPUG), Službene novine Grada Pule br.12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18-pročišćeni tekst, 1/19

Generalni urbanistički plana Grada Pule (GUP), Sl. nov. Grada Pule br.5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19.

Opremljenost

Uz granicu zemljišta prolaze gradske ulice, a uz njih je javna društvena i stambena zona.

Prometna povezanost: U neposrednoj blizini je važna gradska prometnica koja se proteže uz obalu luke i povezuje centar grada s tim područjem.

Prometnice: Prilazna gradska ulica dvosmjernog prometa, opremljena i uređena, nalazi se na sjeverozapadu, jugozapadu i jugoistoku parcele. U trupu sjeverozapadne rubne prometnice je vodovod, kanalizacija, električna energija i telefonska instalacija. Predmetna katastarska čestica proključena je na svu infrastrukturu, kolni i pješački prilaz preko k.č.zgr.978/1, koja je u vlasništvu Naručitelja.

Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom i uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da su zgrada na lokaciji priključene na građevine i uređaje komunalne infrastrukture : električnu struju, vodovod i kanalizaciju.

Parkiranje

Parkiranje je riješeno na lokaciji, na vlastitom terenu.

Buka i vibracije ne postoje

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Zagađenje
Zagađenja ne postoji.

Lokacija se danas ne koristi.

PRIKLJUČCI

Parcela je priključena na infrastrukturu Grada Pule.
Procijenjeno zemljište priključeno je na kolektivnu i individualnu infrastrukturu:
Asfaltiranu cestu (gradsku ulicu)
Javnu rasvjetu
Vodovod
Kanalizaciju i
Električnu mrežu

ZGRADE

1. MENZA

BGP = 203,70 m².
Brutto volumen građevine ukupno 1.324,65 m³

Tehnički opis

Godina izgradnje: Cca. 1860.
u više navrata adaptiran
Katnost: Prizemlje

Vanjske visina etaže: do vijenca 5,50 m; do sljemena 14,00 m.

Položaj: Između gradskih četvrti Monte Zaro i Mornarička bolnica.
Konstrukcija:

	Temelji:	Kameni.
	Nosiva kon.:	Masivni zidovi od opeke ili kamena.
	Krovnna kon i potkr.:	Armir. betonska, višestrešna, Pokrov valovitim salonitom.
	Međukatna kon.:	Armirano betonska.
Pregradni zid.:	Od opeke.	
Obrada zidova:	Žbuka, boja.	
Obrada podova:	Keramika.	
Vanjska stolarija:	Drvena, oličena.	
Unutarnja stolarija:	Drvena, oličena.	
Limarija:	Pocinčana.	
Hidroizolacija:	Postoji.	
Pročelje:	Ožbukano i obojeno.	

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Podgledi:	Ožbukani, gletani i obojeni.
Obrada zidova u unutrašnjosti:	Ožbukani, gletani, obojeni i opločeni keramičkim pločicama u sanitarnim prostorima.
Saniterije:	Od sanitarnog porculana.
Grijanje:	Iz centralne kotlovnice na susjednoj lokaciji.
Ostale instalacije:	voda, kanalizacija, struja.
Održavanje:	Loše.
Opći dojam:	Zapušteno.

1. GARAŽE

BGP = 71,36 m².

Brutto volumen građevine ukupno 189,10 m³

Tehnički opis

Godina izgradnje:	Cca.1900. god. u više navrata adaptiran
Katnost:	Prizemlje, jednostrešno.

Vanjske visina etaže: do vijenca 3,50 m; do sljemena 1,80 m.

Položaj:	Između gradskih četvrti Monte Zaro i Mornarička bolnica.	
Konstrukcija:	Temelji:	Kameni.
	Nosiva kon.:	Masivni zidovi od opeke ili kamena.
	Krovna konstr.:	Drveni grednik. Pokrov valovitim salonitom.
	Pregradni zid.:	Od opeke.
Obrada zidova:	Žbuka, boja.	
Obrada podova:	Beton	
Vanjska stolarija:	Drvena, oličena.	
Limarija:	Pocinčana.	
Hidroizolacija:	Ne postoji.	
Pročelje:	Ožbukano i obojeno.	
Podgledni:	Ožbukani, gletani i obojeni.	
Obrada zidova u unutrašnjosti:	Ožbukani, obojeni.	
Instalacije:	Struja.	
Održavanje:	Loše.	
Opći dojam:	Zapušteno.	

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

GEOMETRIJSKI PODACI

ZEMLJIŠTE

Građevinska parcele – zemljište na.č.br.zgr.978/3, k.o. Pula, ima površinu 1.112 m², a nalazi se u zemljišnim knjigama Društva procijenjena je u ovom elaboratu.

PRIKLJUČCI

Procjenjivana katastarske čestice priključena je na kolektivnu i individualnu infrastrukturu:
Asfaltiranu cestu
Javnu rasvjetu
Vodovod
Kanalizaciju
Električnu mrežu i
Toplovod

ZGRADE

RED. BR.	NAZIV ZGRADE	BGP m ²	BV m ³
1.	Menza	203,70	1.324,65
2.	Garaže	71,36	189,10
	UKUPNO	275,06	1.513,75

VANJSKI UREĐAJI

Na kompletnoj lokaciji su vanjski uređaji – objekti niskogradnje i infrastrukture.

RED. BR.	NAZIV	m'	m ²	kom
1.	Vodovod	10,00	-	-
2.	Kanalizacija	11,00	-	-
3.	Električni kablovi	10,00	-	-
4.	Ograda oko kompleksa i parkirališta	95,00	-	-
5.	Asfaltne i betonske površine	-	82,00	-
6.	Toplovod	10,00	-	-

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

Zemljište spada u II kategoriju prema uređenosti katastarskih čestica za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

Zgrada, je kvalitetno građena, od čvrstog materijala. Prostorni raspored, namjena prostora, položajna obilježja, doprinosi i priključci, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i druga obilježja nekretnine su zadovoljavajući.

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Kako je zona u kojoj su procjenjivane nekretnine gradsko građevinsko područje prema urbanističkim planovima, a zgrada je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, potpuno je legalna. Cijene su u srednjem području cijena poslovnih zgrada u gradu Puli. Od 2009. godine cijene nekretnina padale su, a potražnja je bila sve manja, sve do 2015. godine, kada su cijene počele rasti, a potražnja se povećala.

Prometna povezanost je dobra. Zemljište je I kategorije. Zgrada je kvalitetno izgrađena i održavana. Cijene su više nego u drugim dijelovima grada slične namjene.

Zemljište je na području koje je zaštićeno temeljem posebnog propisa kojim se uređuje konzervatorska zaštita, jer je unutar prostornih međa kulturnog dobra.

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Pribavljeni su podaci uz prostornih planova iz kojih je vidljiva planirana namjena i kupoprodajne cijene tri zemljišta u blizini procjenjivane lokacije iz baze podataka e-nekretnina.

8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda kao najpodesnija. Za potrebe procjene građevina, doprinosa, priključaka i vanjskih uređaja korištena je troškovna metoda.

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Procjena vrijednosti zgrada utvrđena je na temelju normalnih troškova gradnje.

Pod priključcima se u ovom elaboratu podrazumijevaju prava na izvedbu priključenja na opisanu infrastrukturu, koja se stječu plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju te infrastrukture, odnosno participiranje dijela troškova ili financiranje kompletnih troškova priključenja, a prema cijenama komunalnih poduzeća. Jednom stečena prava se ne gube niti se

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

njihova vrijednost umanjuje zbog starenja, jer su komunalna poduzeća i drugi kojima je plaćanje izvršeno dužni održavati komunalije u ispravnom stanju i istog kapaciteta. Plaćanje je bilo

izvršeno kada su izvedeni i radovi na samim priključcima. Priključci na komunalnu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije i elektroopskrbe plaćaju se po cjeniku komunalnih poduzeća u Puli. Vrijednost komunalnog doprinosa izračunata je prema novoj Odluci o komunalnom doprinosu Grada Pule; Sl.nov.01/19.

Po toj odluci lokacija je u **II zoni**, u kojoj je cijena komunalnog doprinosa: 138,286 x 0,35 kn/m³ zgrade, što danas iznosi 48,40 kn/m³ ili 6,51 EUR/m³.

Vodni doprinos plaća se od 26.04.2019. godine, prema Uredbi o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa koju je donijela Vlada Republike Hrvatske; NN broj 42/19.

Za vodni doprinos vrijedi isti princip kao kod komunalnog doprinosa. Za postojeće legalno izgrađene građevine, što znači da za njih postoji građevinska dozvola ili su te građevine postojale i prije 1968. godine, za što postoji dokaz (snimak u katastru), smatra se da imaju pravo na opskrbu vodom, koje je adekvatno onom materijalnom pravu koje bi vlasnik građevine imao da je sada platio vodni doprinos po sadašnjoj cijeni (na dan procjene - 29.11.2019.). To pravo je trajno.

9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Za međuvremensko izjednačenje kod procjene vrijednosti zemljišta, odnosno za postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova, korišten je hedonistički indeks cijena nekretnina Hrvatske narodne banke.

Pribavljene su kupoprodajne cijene tri zemljišta u Puli relativno blizu procjenjivanog zemljišta čija je kupoprodaja izvršena tijekom 2016., 2017. i 2018. godine.

Korišten je postupak preračunavanja razlike u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

10. IZRAČUN

Kod procjene ove nekretnine služilo se dostupnim podacima:

Podacima o prodaji sličnih nekretnina iz baze podataka e-nekretnina i baze podataka procjenitelja.

Zemljište se procjenjuje poredbenom metodom. Za poredbenu metodu uzimaju se poredbene nekretnine tri zemljišta sličnih obilježja prodana nedavno na području Grada Pule.

Za zgrade i vanjske uređaje koristila se troškovna metoda.

S obzirom na sve navedeno, a sukladno Pravilniku odabrane su navedene metode, a podaci upotrijebljeni u odabranim metodama i koeficijent prilagodbe uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

10.1. ZEMLJIŠTE

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Obilježja zemljišta

Procjenjivano zemljište je kategorije II	
Razvojni stupanj	Građevinsko zemljište
Vrsta korištenja	Izgrađeno
Način gradnje	Slobodnostojeća
Položaj/Orijentacija	Vrlo dobra, četiri strane svijeta

Poredbene nekretnine - opis

Poredbeno zemljište 1

U Puli građevinsko zemljište stambene namjene na k.č.br. 66, k.o. Pula, u centru grada Pule u blizini procijenjene lokacije, sjeverno od nje. Kupoprodaja 23.02. 2016. Asfaltirana ulica do lokacije. Cjenovni blok: PULA – MJEŠOVITA CENTAR 2, namjena mješovita – stambena – poslovna – društvena.

364,00 m ²	153,60 EUR/m ²	55.910,40 EUR
-----------------------	---------------------------	---------------

Poredbeno zemljište 2

U Puli u naselju Stoja u blizini procjenjivanog zemljišta, zapadno od predmetne lokacije, na k.č.br.5206/121, k.o. Pula. Kupoprodaja 27.01.2017. Asfaltirana ulica do lokacije. Cjenovni blok: PULA – MJEŠOVITO 5, namjena mješovita – stambena – poslovna – javna - društvena.

317,00 m ²	77,46 EUR/m ²	24.554,82 EUR
-----------------------	--------------------------	---------------

Poredbeno zemljište 3

U Puli u ulici Croazia u neposrednoj blizini amfiteatra, istočno od njega na k.č.br.1038/6, k.o. Pula, sjeverono od predmetne lokacije. Kupoprodaja 12.11.2018. Asfaltirana ulica do lokacije. Cjenovni blok: PULA – MJEŠOVITO 4, namjena mješovita – stambena – poslovna – javna - društvena.

403,00 m ²	220,51 EUR/m ²	88.865,80 EUR
-----------------------	---------------------------	---------------

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Prilagodba vrijednosti zemljišta

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Poredbene nekretnine:

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana | II kategorija |
| 2. | Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja
(sukladno prostornim planovima) | utvrđuje se proporcionalno
površini nekretnine |
| 3. | Upisana prava i tereti | nema upisanih tereta |
| 4. | Položajna obilježja | uspoređuju se kroz tabelarni
izračun |

Izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a

R. Br. trans.	Katastar . općina/ Lokacija	Naselje	Površina katast. čestice	Kupopr. cijena EUR/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprod. ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprod. (A)	Bazni indeks na dan vrednov. 29.11.2019. (B)	Korekc. faktor = (B)/(A)	Međuvrem. Izjednač. Cijena EUR
1.	Pula	Stari grad	364,00	153,60	23.02. 2016.	101,77	119,24	1,17	179,71
2.	Pula	Stoja	317,00	77,46	27.01.2017.	102,25	119,24	1,17	90,63
3.	Pula	Arena	403,00	220,51	12.11.2018.	113,50	119,24	1,05	231,54

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
 na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula

I tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni Indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					Tromjesečje		
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti
2002.		62,10	...	...	68,83	52,47	70,14	...	...
2003.		72,70	...	...	79,27	64,09	78,55	...	...
2004.		83,49	...	...	91,95	74,08	85,20	...	...
2005.		94,32	...	...	103,31	84,59	95,57	...	...
2006.		107,79	...	...	116,34	98,52	108,56	...	...
2007.		122,72	...	...	133,42	113,69	117,96	...	...
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44	...	...
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62	...	...
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09	...	...
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55	...	...
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	...	...
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61	...	...
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	...	...
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...	...
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	...	...
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	...	...
2002.	1. tr.	60,83	...	...	66,97	51,86	68,96	...	...
	2. tr.	60,12	...	...	66,26	50,92	68,93	-1,2	...
	3. tr.	63,53	...	...	71,08	53,38	70,17	5,7	...
	4. tr.	63,92	...	...	71,02	53,70	72,49	0,6	...
2003.	1. tr.	69,58	...	...	76,02	60,00	78,82	8,9	...
	2. tr.	71,59	...	...	77,65	63,78	76,83	2,9	...
	3. tr.	72,34	...	...	78,31	64,84	76,94	1,0	...
	4. tr.	77,28	...	...	85,11	67,74	81,60	6,8	...
2004.	1. tr.	78,78	...	...	87,02	69,32	81,35	1,9	...
	2. tr.	81,40	...	...	89,67	72,82	81,04	3,3	...
	3. tr.	84,28	...	...	93,16	74,24	86,55	3,5	...
	4. tr.	89,49	...	...	97,94	79,92	91,86	6,2	...
2005.	1. tr.	89,52	...	...	97,98	80,97	88,86	0,0	...
	2. tr.	93,28	...	...	102,29	83,94	93,36	4,2	...
	3. tr.	94,84	...	...	105,55	83,44	96,84	1,7	...
	4. tr.	99,65	...	...	107,43	90,02	103,21	5,1	...
2006.	1. tr.	103,64	...	...	114,87	92,46	102,83	4,0	...
	2. tr.	105,08	...	...	111,43	97,11	107,86	1,4	...
	3. tr.	107,59	...	...	114,16	99,45	110,27	2,4	...
	4. tr.	114,85	...	...	124,90	105,05	113,26	6,7	...
2007.	1. tr.	118,32	...	...	129,49	107,92	115,45	3,0	...
	2. tr.	123,02	...	...	134,66	113,87	116,35	4,0	...
	3. tr.	125,08	...	...	135,13	116,83	120,11	1,7	...
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,38	116,15	119,92	-0,5	...
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43	0,7	1,5
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,9	2,1
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6	-3,8

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula

2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4	1,9
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3	-1,2
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90	-1,8	-1,1
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88	-1,8	-4,4
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9	-1,4
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4	-3,3
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9	-0,5
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00	0,3	0,9
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9	-1,1
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6	3,4
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7	0,8
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6	1,8
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje je indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produjena tromjeseč

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

10.2. KOMUNALNI DOPRINOS, PRIKLJUČCI I VODNI DOPRINOS

- **Komunalni doprinos**

Za zgrade:
 $1.513,75 \text{ m}^3 \times 6,51 \text{ EUR/m}^3 = \dots\dots\dots 9.854,51 \text{ EUR}$

UKUPNO..... **9.854,51 EUR**

Priključci

- Vrijednost priključka na komunalni vodovod:
1 priključak x 690,00 EUR = **690,00 EUR**

- Vrijednost priključka na komunalnu kanalizaciju:

Brutto površina zgrade x 6,21 EUR/m² + 621,14 EUR =
 $203,70 \text{ m}^2 \times 6,21 \text{ EUR/m}^2 + 621,14 \text{ EUR} = 1.264,98 + 621,14 \text{ EUR} =$
= 1.886,12 EUR

- Priključak na 15,00 kW (elektroenergetska suglasnost), pa je vrijednost priključka:

$15,00 \text{ kW} \times 223,00 \text{ EUR/kW} = \mathbf{3.345,00 \text{ EUR}}$

VRIJEDNOST priključaka:..... 5.231,12 EUR

KOMUNALNI DOPRINOS + PRIKLJUČCI = 9.854,51 + 5.231,12 = 15.085,63 EUR

VODNI DOPRINOS

Na lokaciji u ulici Bezenghijeva 1, Pula, zgrada je prema odredbi prostornog plana ima namjenu: društvena – поближе kultura i za nju se plaća vodni doprinos, nalaze se prema spomenutoj Uredbi u zoni B.

Vodovod i kanalizacija spadaju u produktovode, a parkiralište koje je otvorena građevina ima javnu namjenu. Na lokaciji u ulici Bezenghijeva 1 u Puli sve građevine, za koje se plaća vodni doprinos, nalaze se prema Uredbi o visini vodnog doprinosa (NN br.83/2015) i Uredbi o njoj izmjeni (NN br.42/2019) u zoni B.

Zgrade su proizvodni pogoni. Prema ovim značajkama odabrana je i jedinična cijena vodnog doprinosa iz tablice u članku 4. spomenute Uredbe, na dan 26.04.2019. godine.

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Vodni doprinos za zgradu:

Jedinica za izračun je m³. Ukupni brutto volumen svih zgrada je: 1.513,75 m³.

$$1.513,75 \text{ m}^3 \times 1,80 \text{ EUR/m}^3 = \mathbf{2.724,75 \text{ EUR}}$$

Vodni doprinos za produktovode:

Jedinica za izračun je m. Ukupni brutto volumen (dužina) svih produktovoda (oborinska i fekalna kanalizacija, vodovod s hidrantskom mrežom, toplovod, elektroinstalacije je: 41,00 m.

$$41,00 \text{ m} \times 1,99 \text{ EUR/m} = \mathbf{81,59 \text{ EUR}}$$

Vodni doprinos za otvorene zgrade:

Jedinica za izračun je m². Ukupna brutto površina svih otvorenih građevina (put i parkiralište): 82,00 m².

$$82,00 \text{ m}^2 \times 0,41 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{33,62 \text{ EUR}}$$

UKUPNA VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA : 2.839,96 EUR

REKAPITULACIJA

RED. BR.		PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR
1.	KOMUNALNI DOPRINOS I PRIKLJUČCI	15.085,63
2.	VODNI DOPRINOS	2.839,96
3	UKUPNO	17.925,59

10.3. ZGRADE

MENZA

Brutto razvijena površina građevine 203,70 m².

Brutto razvijeni volumen građevine 1.324,65 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Konstrukcija zgrade	95.535,30	469,00	67
2.	Obrtnički i završni radovi	28.518,00	140,00	20
3.	Instalaterski radovi	14.259,00	70,00	10
4.	Uzgedni troškovi	4.277,70	21,00	3
	UKUPNO	142.590,00	700,00	100

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

$N_t = 700,00 \text{ kn/m}^2$
 $NT = 203,70 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ kn/m}^2 = 142.590,00 \text{ EUR}$

Procjena tržišne vrijednosti (TV)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjene gospodarske vrijednosti

Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Izvršna lokacija Velika potražnja za vrstom zgrade Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Vrlo dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom zgrade Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Još postoji potražnja za vrstom zgrade Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabljivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom zgrade Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabljivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno Dana / osigurana	Loša lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom zgrade velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabljivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
4	3	2	4

Starost zgrade G	159
Održivi vijek korištenja OVK	100
Faktor korištenja FK	4
Relativna starost (G/OVK)	159%
OOVK = 30% x 100	30
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	70
Linearni otpis = 70/100	70%

Preostala vrijednost = 142.590,00 EUR x 0,30 = 42.777,00 EUR

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
 na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

GARAŽE

Brutto razvijena površina građevine 71,36 m².
 Brutto razvijeni volumen građevine 189,10 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Konstrukcija zgrade	24.976,00	350,00	70
2.	Obrtnički i završni radovi	7.136,00	100,00	20
3.	Instalaterski radovi	2.854,40	40,00	8
4.	Uzgredni troškovi	713,60	10,00	2
	UKUPNO	35.680,00	500,00	100

$$N_t = 500,00 \text{ kn/m}^2$$

$$NT = 71,36 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ kn/m}^2 = 35.680,00 \text{ EUR}$$

Procjena tržišne vrijednosti (TV)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti

Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Izvršna lokacija Velika potražnja za vrstom zgrade Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Vrlo dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom zgrade Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Još postoji potražnja za vrstom zgrade Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabljivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom zgrade Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabljivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno Dana / osigurana	Loša lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom zgrade velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabljivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
4	3	2	4

Starost zgrade G	119
Održivi vijek korištenja OVK	100
Faktor korištenja FK	4
Relativna starost (G/OVK)	119%
OOVK = 30% x 100	30
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	70
Linearni otpis = 70/100	70%

Preostala vrijednost = 35.680,00 EUR x 0,30 = 10.704,00 EUR

TABLIČNI PRIKAZ PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI ZGRADA

RED. BR.	NAZIV NEKRETNINE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST EUR	NGP m ²	BV m ³
1.	MENZA	42.777,00	203,70	1.324,65
2.	GARAŽE	10.704,00	71,36	189,10
	UKUPNO	53.481,00	275,06	1.513,75

10.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKIH UREĐAJA

Na lokaciji su objekti niskogradnje i infrastrukture koji čine vanjski uređaji. Procijenjeni su prema fizičkim veličinama i tržišnim cijenama. Sve prometne i parkirališne površine su asfaltirane ili betonirane.

1. VODOVOD

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Vodovod	10,00	160,00	1.600,00	70,00	480,00

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

2. ODVOD OBORINSKE I FEKALNE VODE

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Odvod oborinske i fekalne vode	11,00	200,00	2.200,00	70,00	660,00

3. ELEKTRIČNI VISOKONAPONSKI KABEL

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (kn)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (kn)
Električni niskonap. kabl.	10,00	150,00	1.500,00	70,00	450,00

4. OGRADA OKO LOKACIJE

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Ograda	95,00	160,00	15.200,00	70,00	4.560,00

5. POVRŠINE OD ASFALTA I BETONA

NAZIV	DIMENZIJA (m ²)	CIJENA (EUR/m ²)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Radne površine	82,00	50,00	4.100,00	70,00	1.230,00

6. TOPLOVOD

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Toplovod	10,00	400,00	4.000,00	80,00	800,00

Tablični prikaz ukupne procijenjene vrijednosti vanjskih uređaja

RED. BR.	NAZIV	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
1.	Vodovod	480,00
2.	Kanalizacija	660,00
3.	Električni kablovi od trafostanice do zgrade	450,00
4.	Ograda oko lokacije	4.560,00
5.	Asfaltne i betonske površine	1.230,00
6.	Toplovod	800,00
	UKUPNO	8.180,00

Ukupna procijenjena vrijednost vanjskih uređaja je **8.180,00 EUR**.

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

REKAPITULACIJA

RED. BR.	NEKRETNINE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR
1.	ZEMLJIŠTE	158.660,16
2.	DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	17.925,59
3.	ZGRADE	53.481,00
4.	VANJSKI UREĐAJI	8.180,00
4.	UKUPNO	238.246,75

$238.246,75 \times 7,434357 = 1.771.211,39 \text{ kn}$

11. ZAKLJUČAK

Ukupna vrijednost svih procijenjenih nekretnina, zaokruženo prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina je **1.770.000,00 kn ili 238.083,80 EUR.**

Stalni sudski vještak

Božmana Rozman, dipl. ing. arh.

U Puli, 29.11.2019.

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: *978/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1250

